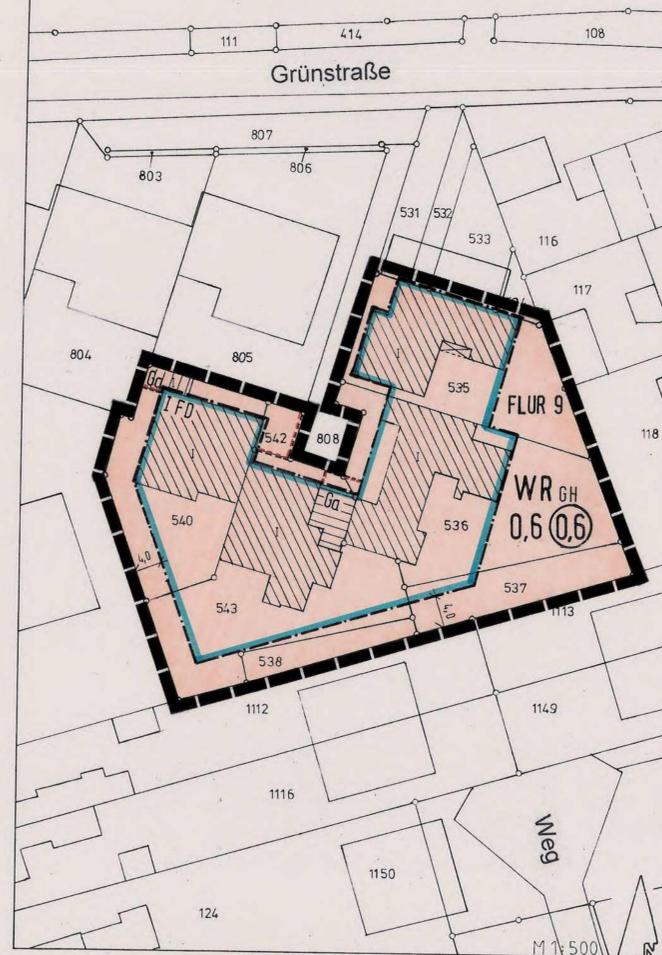
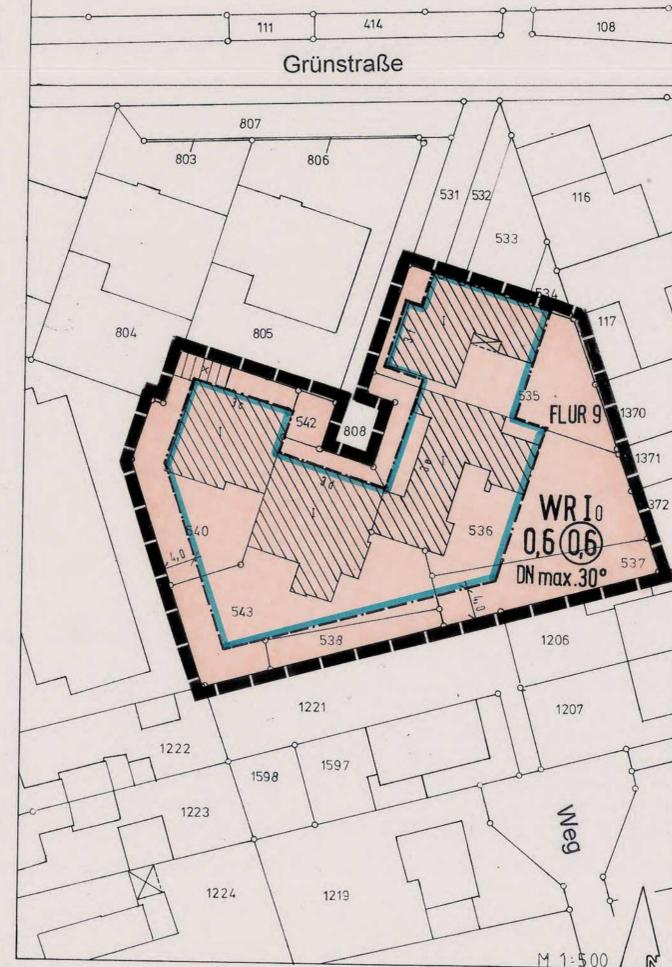


FESTSETZUNGEN VOR ÄNDERUNG



FESTSETZUNGEN NACH ÄNDERUNG



LEGENDE

Bestandsangabe

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- I** Zahl der Vollgeschosse
- Flurstücksgrenze
- 533 Flurstücksnummer

Festsetzungen nach BauGB

- WR** Reines Wohngebiet
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,4** Geschosflächenzahl (GFZ)
- 0** Offene Bauweise
- Baugrenze
- GH** Gartenhofhäuser
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga** Zweckbestimmung Garage
- Plangebietsgrenze

Festsetzungen nach BauO NW

- DN** Dachneigung

BEGRÜNDUNG

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Freesienweg" -Kaarst- liegt im Kaarst Osten südlich der Grünstraße und umfasst die Grundstücke/Parzellen 535, 536, 537, 538, 542 und 543 der Flur 9, Gemarkung Kaarst.

In diesem Bereich befinden sich heute vier Winkelbungalows, die aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes als eingeschossige Flachdachbauten aufgeführt wurden.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Freesienweg" -Kaarst- ist, die Festsetzung "Flachdach" aufzuheben und an dessen Stelle geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 30° zuzulassen.

Hierdurch soll zum einen den veränderten Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden (Erweiterung der vorhandenen Wohnungen) und zum anderen das bautechnisch anfällige Flachdach durch ein geneigtes Dach ersetzt werden können.

Gleichzeitig wird die Festsetzung "Gartenhofhäuser (GH)" durch die Festsetzung "offene Bauweise" ersetzt, da die vorhandene Bebauung keine klassische Gartenhofbebauung darstellt.

Städtebaulich fügt sich eine Aufstockung in Form eines geneigten Daches in die Umgebung ein, grundlegende private und öffentliche Interessen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht negativ beeinträchtigt.

Die verkehrliche Erschließung dieses Teilbereiches bleibt unverändert. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht gegeben, so dass Ausgleichsmaßnahmen nach BNatSchG nicht erforderlich sind.

Mit der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Freesienweg" -Kaarst- werden die vorherigen Festsetzungen unwirksam.

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Höhenfestsetzung / max. Firsthöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe wird auf 6,30 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Entwurf

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde von der Stadtverwaltung Kaarst-Planungsamt gefertigt
Kaarst, den 28.10.98
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Velky

2. Geometrische Eindeutigkeit

Der katastermäßige Bestand am 04.02.98 sowie die geometrische Festlegung der geänderten städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kaarst, den 28.10.98

Velky

3. Aufstellungsbeschluss

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kaarst vom 04.04.97 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.05.98 örtlich bekanntgemacht.
Kaarst, den 28.10.98
Der Stadtdirektor
In Vertretung

Schmitz-Lechtape

(Schmitz - Lechtape)

Technischer Beigeordneter

4. Bürgerbeteiligung

Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 14.05.98 beschlossen, gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung zu verzichten.
Kaarst, den 28.10.98
Der Stadtdirektor
In Vertretung

Schmitz-Lechtape

(Schmitz - Lechtape)

Technischer Beigeordneter

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 14.05.98 beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
Kaarst, den 28.10.98
Der Stadtdirektor
In Vertretung

Schmitz-Lechtape

(Schmitz - Lechtape)

Technischer Beigeordneter

6. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.05.98 die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.
Nach örtlicher Bekanntmachung am 23.05.98 hat dieser Plan sowie die Begründung in der Zeit vom 02.06.98 bis einschließlich 10.07.98 öffentlich ausgelegt.
Kaarst, den 28.10.98
Der Stadtdirektor
In Vertretung

Schmitz-Lechtape

(Schmitz - Lechtape)

Technischer Beigeordneter

7. Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 27.08.98 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Mit der örtlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 03.10.98 ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Stelle, bei der der Plan eingesehen werden kann und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften hingewiesen worden.
Kaarst, den 28.10.98
Der Bürgermeister

Schmitz-Lechtape

(Schmitz - Lechtape)

Technischer Beigeordneter

Das Ratsmitglied

Mose Bal

HINWEISE

1. Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archaische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, bzw. der unteren Denkmalbehörde -Stadt Kaarst- nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.
2. Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst vom 05.02.91 in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
3. Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05), gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN.

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 20.12.96 (BGBl. I S. 2049)

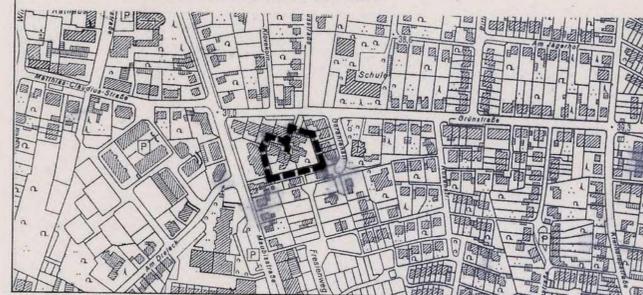
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.90 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV 90)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.90 (BGBl. I Nr. 3 v. 22.01.91)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.84 (GV NW S. 419) zuletzt geändert am 07.03.95 (GV NW S. 218) (SGV NW 232)

GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.96 (GV NW S. 124)

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 52 'FREESIEWEG' 1. ÄNDERUNG

AUSFERTIGUNG

KAARST
STADT
KAARST

